



Reykjavík, 4. september 2026

USK26090012

ívs

Borgarstjórn Reykjavíkur

Samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs um breytingar á reglum um hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar

Á fundi borgarráðs þann 3. september 2026 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 2. september 2026, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 2. september 2026 á tillögu fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins um breytingar á reglum um hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar.

Lögð fram svohljóðandi breytingartillaga áheyrnarfulltrúa Sósíalistaflokks Íslands:

Lagt er til að reglur um hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar breytist á þann hátt að í þeim þremur ákvæðum þar sem fram kemur setningin: „Frávik frá viðmiðunargildi skulu rökstudd eftir því sem við á“ verði svohljóðandi: „Frávik frá viðmiðunargildi skulu rökstudd“.

Breytingartillagan var samþykkt.

Afgreiðsla umhverfis- og skipulagsráðs var samþykkt svo breytt með fimm atkvæðum borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Miðflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins gegn tveimur atkvæðum borgarráðsfulltrúa Samfylkingarinnar.

Málið fór til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar með vísan til ákvæða 2. mgr. 48. gr. samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar.

Borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins lögðu fram svohljóðandi bókun:

Meirihluti Sjálfstæðisflokks, Viðreisnar og Framsóknar samþykkir framlagðar breytingar á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Með breytingunum falla almenn bindandi hámarksgildi um fjölda bílastæða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar niður. Endurskoðuð viðmiðunargildi verða áfram lögð til grundvallar við mat á bílastæðapörf, en heimilt verður að víkja frá þeim til fjölgunar eða fækkunar þegar staðsetning, landnotkun, aðstæður og þarfir viðkomandi uppbyggingar gefa tilefni til. Frávik skulu rökstudd og samgöngumat áfram nýtt. Markmiðið er að tryggja að fjöldi bílastæða ráðist af gagnsæju, málefnalegu og staðbundnu mati í stað ósveigjanlegra hámarksgilda. Afnám hámarksgilda felur ekki sjálfkrafa í sér fjölgun bílastæða en gefur húsbyggjendum færi á að mæta þörfum og kröfum markaðarins. Eftir því sem kostur er verði kaup eða leiga bílastæðis aðskilin frá kaupum eða leigu íbúðar, þannig að kostnaður við stæðin falli á notendur þeirra. Breytingarnar eru í samræmi við samþykkt borgarstjórnar



Reykjavík



frá 16. júní 2026 og fela ekki í sér að fallið sé frá markmiðum borgarinnar um breyttar ferðavenjur, skilvirka landnýtingu og vandað borgarumhverfi.

Borgarráðsfulltrúar Samfylkingarinnar lögðu fram svohljóðandi bókun:

Afnám á hámarksfjölda bílastæða, sérstaklega í ljósi nýsamþykks 90% afsláttar af gatnagerðargjöldum neðanjarðar, er varhugaverð skipulagsstefna sem gengur gegn svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Sérfræðirýni EFLU staðfestir að mikið framboð bílastæða eykur bílaeign, eykur akstur og hækkar húsnæðiskostnað. EFLA lagði til hækkun hámarksgilda fremur en afnám þeirra, en meirihlutinn kys að líta fram hjá þeirri faglegu ráðgjöf. Með því að gefa fjölda bílastæða frjálsan og niðurgreiða bílakjallara samtímis með afslætti af gatnagerðargjöldum er búinn til hættulegur hvati. Í stað þess að einfalda skipulagsgerð eykst óvissa og hætta er á að bílakjallarar og bílaumferð stýri hönnun hverfa í stað lífsgæða íbúa. Sveigjanleiki var þegar innleiddur í regluverkið í apríl 2026 – lausnin var ekki að fella niður alla ramma. Ef farið er í þessar breytingar verður fortakslaust að krefjast skýrra mótvægisaðgerða, sérstaklega fulls aðskilnaðar á kostnaði bílastæða frá íbúðarverði. Íbúðakaupendur sem eiga ekki bíl eiga ekki að vera knúnir til að niðurgreiða fimm milljóna króna bílastæði fyrir aðra.

Helga Björk Laxdal
e.u.

Hjálagt:
Bréf umhverfis- og skipulagssviðs



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 2. september 2026
USK26090012

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 2. september 2026 um eftirfarandi mál:

Samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs um breytingar á reglum um hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar

Lögð fram svohljóðandi tillaga fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks, Viðreisnar og Framsóknarflokks í umhverfis- og skipulagsráði leggja til að bindandi hámarksgildi um fjölda bílastæða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar verði felld niður og viðmiðunargildum breytt. Markmiðið er að auka sveigjanleika og gera kleift að ákvarða fjölda bílastæða með hliðsjón af aðstæðum, eðli og staðsetningu uppbyggingar hverju sinni. Endurskoðuð viðmiðunargildi verði áfram lögð til grundvallar við mat á bílastæðapörf, en heimilt verði að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar aðstæður gefa tilefni til. Tillögunni fylgir greinargerð. Samþykkt með 5 atkvæðum fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar, Framsóknarflokksins og Miðflokksins gegn 2 atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

Meirihluti Sjálfstæðisflokks, Viðreisnar og Framsóknar samþykkir framlagðar breytingar á Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Með breytingunum falla almenn bindandi hámarksgildi um fjölda bílastæða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar niður. Endurskoðuð viðmiðunargildi verða áfram lögð til grundvallar við mat á bílastæðapörf, en heimilt verður að víkja frá þeim til fjölgunar eða fækkunar þegar staðsetning, landnotkun, aðstæður og þarfir viðkomandi uppbyggingar gefa tilefni til. Frávik skulu rökstudd og samgöngumat áfram nýtt þar sem við á. Markmiðið er að tryggja að fjöldi bílastæða ráðist af gagnsæju, málefnalegu og staðbundnu mati í stað ósveigjanlegra hámarksgilda. Afnáam hámarksgilda felur ekki sjálfkrafa í sér fjölgun bílastæða en gefur húsbyggjendum færi á að mæta þörfum og kröfum markaðarins. Eftir því sem kostur er verði kaup eða leiga bílastæðis aðskilin frá kaupum eða leigu íbúðar, þannig að kostnaður við stæðin falli á notendur þeirra. Breytingarnar eru í samræmi við samþykkt borgarstjórnar frá 16. júní 2026 og fela ekki í sér að fallið sé frá markmiðum borgarinnar um breyttar ferðavenjur, skilvirka landnýtingu og vandað borgarumhverfi.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar:



Reykjavík



Afnám á hámarksfjölda bílastæða, sérstaklega í ljósi nýsamþykkt 90% afsláttar af gatnagerðargjöldum neðanjarðar, er varhugaverð skipulagsstefna sem gengur gegn svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Deiliskipulagsgerð er flókið ferli þar sem vega þarf og meta marga ólíka þætti – ekki síst umferð, samgöngur, öryggi og gæði nærumhverfisins. Að sleppa hámarksfjölda bílastæða lausum einfaldar ekki þessa flóknu vinnu heldur eykur óvissu í allri skipulagsgerð. Með því að gefa fjölda bílastæða við nýbyggingar alveg frjálsan er hætt á að við sitjum uppi með lakari hverfi fyrir almenning, þar sem bílakjallarar og bílaumferð stýra hönnuninni í stað lífsgæða íbúa. Sjálfsagt er að sýna sveigjanleika og taka mið af ólíkum aðstæðum í hverfum borgarinnar. Enda var aukið svigrúm innleitt í regluverkið í apríl 2026 til að mæta þeim þörfum. En lausnin er ekki að fella niður alla ramma. Umsögn umhverfis- og skipulagssviðs og Eflu staðfestir að afnám hámarks svipti borgina mikilvægu stýritæki í borgarhönnun. Sambland af afnámi hámarka og stórfelldum afslætti á gatnagerðargjöldum skapar hættulegan hvata til að reisa dýra bílakjallara á kostnað útsvarsgreiðenda. Ef auka á svigrúm innan ramma reglnanna verður fortakslaust að krefjast skýrra mótvægisáðgerða – sérstaklega aðskilnaðar á kostnaði bílastæða frá íbúðarverði, svo íbúðakaupendur án bíls séu ekki knúnir til að niðurgreiða fimm milljóna króna bílastæði fyrir aðra. Enda hlýtur maður að spyrja hvort markmið meirihlutans sé að ná loftslagsmarkmiðum borgarinnar einfaldlega með því að fela alla bíla landsins neðanjarðar – á 90% afslætti hjá útsvarsgreiðendum.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Vinstrisins:

Ekki hefur verið nægilega vel girt fyrir að geðþóttaákvæðanir um bíla- og hjólastæðafjölda verði teknar. Fulltrúi Vinstrisins telur að áður samþykktar breytingar á viðmiðum hafi verið góðar og að óþarfi hafi verið að afnema hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar. Eins er fráleitt að hækka lágmarksviðmiðin um bílastæði fyrir námsmannaíbúðir.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgigögn: Greinargerð með tillögu



Reykjavík

Tillaga um breytingar á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks, Viðreisnar og Framsóknarflokks í umhverfis- og skipulagsráði leggja til að bindandi hámarksgildi um fjölda bílastæða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar verði felld niður og viðmiðunargildum breytt. Markmiðið er að auka sveigjanleika og gera kleift að ákvarða fjölda bílastæða með hliðsjón af aðstæðum, eðli og staðsetningu uppbyggingar hverju sinni. Endurskoðuð viðmiðunargildi verði áfram lögð til grundvallar við mat á bílastæðapörf, en heimilt verði að víkja frá þeim til hækkunar eða lækkunar þegar aðstæður gefa tilefni til.

„Viðmið um fjölda bílastæða“, bls. 2

Núverandi texti:

„Fjöldi bílastæða er áætlaður út frá viðmiðunargildi (sjá kafla 4). Viðmiðunargildi um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega.“

Lagt er til að textinn verði:

„Fjöldi bílastæða er metinn út frá viðmiðunargildum í kafla 4 og aðstæðum á hverjum uppbyggingarreit. Viðmiðunargildi taka mið af staðsetningu og er borginni skipt í tvö svæði. Viðmiðunargildin eru leiðbeinandi og getur fjöldi bílastæða verið meiri eða minni eftir aðstæðum. Frávik frá viðmiðunargildi skulu rökstudd.“

Skilagögn, bls. 4

Nú segir að öllum skipulagstillögum eða byggingarleyfisumsóknum skuli fylgja upplýsingar um hvernig fjöldi bílastæða var ákvarðaður út frá töflum 1 og 2.

Fyrsti tölulið verður með eftirfarandi hætti:

1. Hvernig fjöldi bílastæða var ákvarðaður með hliðsjón af viðmiðunargildum í töflum 1 og 2, ásamt rökstuðningi ef vikið er frá þeim.

Kaflí 4 – Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða, bls. 7

Núverandi texti 3. mg. er með eftirfarani hætti:

„Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Í upphafi skal ávallt miða fjölda bílastæða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati er mögulegt að rökstyðja fjölda bílastæða niður eða upp frá viðmiðinu, en aldrei skal fara yfir skilgreint hámark.“

Lagt er til að textinn verði:

„Viðmið um fjölda bílastæða eru sett fram sem viðmiðunargildi. Við ákvörðun á fjölda bílastæða skal hafa viðmiðunargildin til hliðsjónar. Heimilt er að ákvarða fleiri eða færri bílastæði en viðmiðunargildi segja til um með hliðsjón af aðstæðum, staðsetningu, landnotkun og þörfum viðkomandi uppbyggingar. Frávik frá viðmiðunargildi skulu rökstudd.“

Tafla 1 – íbúðarhúsnæði, bls. 8

Í töflu 1 verði dálkar fyrir hámark felldir út.

Eftirfarandi gildum í töflu 1 verður breytt með eftirfarandi hætti:

Fjölbyli/sérbyli	Svæði I – viðmið
2 herbergi	0,75
3 herbergi	1,0

Námsmannaíbúðir

1-2 herbergi	0,25
3 herbergi	0,5
4+ herbergi	1

Tafla 2 – atvinnustarfsemi og önnur landnotkun, bls. 9

Í töflu 2 verði dálkar fyrir hámark felldir út.

Kafli 5 – Samgöngumat, bls. 11

Í stað 5.mg. 5. kafla við upphaf undirkafla um *Framkvæmd samgöngumats* þar sem segir:

„Í upphafi skipulagsvinnu er fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá viðmiðunartöflum 1 og 2. Í samgöngumati er lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu, svo dæmi séu tekin.”

Lagt er til að málsgreinin verði eftirfarandi:

„Í upphafi skipulagsvinnu er lagt mat á bílastæðapörf með hliðsjón af viðmiðunartöflum 1 og 2. Í samgöngumati er fjöldi bílastæða metinn nánar með hliðsjón af aðstæðum hverju sinni, þar á meðal aðgengi að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, tækifærum fyrir deilibíla og -hjól og fyrirhugaðri samgöngustefnu.“

Greinargerð

Borgarstjórn samþykkti 16. júní 2026 að fela umhverfis- og skipulagsráði að móta og afgreiða tillögur um endurskoðun bílastæðamála. Samkvæmt 3. lið samþykktarinnar skulu reglur um hámarksfjölda bílastæða við nýbyggingar afnumdar og aukinn sveigjanleiki tryggður svo unnt sé að meta aðstæður í hverju tilviki fyrir sig. Fyrirliggjandi tillaga er útfærsla á þeim lið.

Viðmiðunargildi reglnanna verða áfram leiðbeinandi upphafspunktur og frávik frá þeim skulu rökstudd. Ákvörðun um fleiri eða færri stæði byggist því áfram á málefnalegu mati á aðstæðum, staðsetningu, landnotkun og þörfum viðkomandi uppbyggingar.

Í minnisblaði EFLU frá 19. ágúst 2026 kemur fram að hámarksgildi séu ekki sá þáttur sem ráði mestu um fjölda bílastæða í reynd. Kostnaður við uppbyggingu stæða, viðmiðunargildi, aðrar skipulags- og hönnunarkröfur og krafa um rökstuðning hafi meiri áhrif. Sjaldan hafi verið byggt upp í skilgreint hámark og afnám þess muni því ekki endilega leiða til fjölgunar stæða. EFLA bendir jafnframt á að hvert stæði neðanjarðar kosti yfir fimm milljónir króna, sem veitir uppbyggingaraðilum sjálfstætt fjárhagslegt aðhald.

EFLA telur þó að mikið framboð bílastæða geti aukið bílaeign og akstur, hækkað húsnæðiskostnað og dregið úr skilvirkri landnýtingu. Við útfærslu 3. liðar er brugðist við þessu með því að viðhalda viðmiðunargildum, krefjast rökstuðnings fyrir frávikum og styrkja samgöngumat. Þar skal meðal annars líta til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar stæða, deilibíla og deilihjóla og fyrirhugaðrar samgöngustefnu. Einnig er lagt til að kaup eða leiga bílastæðis verði, eftir því sem kostur er, aðskilin frá kaupum eða leigu íbúðar.

Viðmiðunargildi íbúðarhúsnæðis á svæði I eru jafnframt aðlöguð stærð íbúða. Viðmiðið verður 0,5 stæði fyrir eins herbergis íbúð, 0,75 fyrir tveggja herbergja íbúð og 1 stæði fyrir stærri íbúðir. Viðmið námsmannaíbúða verða 0,25 stæði fyrir 1–2 herbergja íbúð, 0,5 fyrir þriggja herbergja íbúð og 1 fyrir fjögurra herbergja og stærri íbúð. Aðrar bindandi kröfur haldast óbreyttar.

EFLA vekur sérstaka athygli á þróunarsvæðum Borgarlínu. Afmörkun þeirra fellur ekki saman við hið víðtækara svæði I í bíla- og hjólastæðareglunum. Stefna Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040 kemur til útfærslu við skipulagsgerð þeirra reita sem undir hana falla. Jafnframt er skýrt tekið fram að afnám almennra hámarksgilda hafi ekki áhrif á sjálfstæð og bindandi hámarksákvæði sem þegar eru í gildi í staðfestu deiliskipulagi.

EFLA leggur til hækkun hámarksgilda fremur en afnám þeirra. Sú leið samræmist ekki fyrirmælum 3. liðar samþykktar borgarstjórnar. Ábendingar EFLU um rökstuðning, samgöngumat og kostnaðaraðskilnað eru hins vegar nýttar til að tryggja vandaða útfærslu afnámsins. Þannig fæst aukinn sveigjanleiki án þess að skipulagslegt mat eða markmið borgarinnar um breyttar ferðavenjur, skilvirka landnýtingu og vandað borgarumhverfi séu lögð til hliðar.